

### **Algemeen**

Elk gebouw heeft onderhoud nodig, dus ook Scoutinggebouwen. Een goed Scoutinggebouw biedt een veilig en betrouwbaar onderkomen voor de leden en het spel dat ze spelen. De basis voor een goed Scoutinggebouw wordt tijdens het ontwerp en de realisatie gelegd en Scoutinggebouwen dienen conform de geldende bouwregelgeving en de *Blokhutwijzer* ontworpen en gebouwd te worden.

Direct na de realisatie start de lange periode – een gemiddeld Scoutinggebouw wordt meer dan vijftig jaar gebruikt – van duurzaam beheer en onderhoud. Scouting Nederland heeft in 2010 het *Accommodatieboek* uitgebracht, een handig hulpmiddel bij dit beheer en onderhoud. Voor het duurzaam beheren en onderhouden van een Scoutinggebouw is een specifiek Infoblad geschreven, het Infoblad Duurzaamheid.

Dit infoblad is bedoeld om informatie te geven over het jaarlijks en periodiek onderhoud en de lange termijnvervangingen die nodig zijn om je Scoutinggebouw in stand te houden.

### **Begrippen en definities**

Er zijn veel begrippen die binnen het onderhoud aan gebouwen een rol spelen. Zonder te proberen om hier volledig in te zijn, wordt hieronder een aantal begrippen en definities toegelicht.

*Jaarlijks onderhoud:* Onder het jaarlijks onderhoud wordt al het (wettelijk verplicht) onderhoud dat elk jaar moet plaatsvinden verstaan.

*Periodiek of meerjaarlijks onderhoud:* Met het periodiek of meerjaarlijks onderhoud worden alle onderhoudsactiviteiten bedoeld die niet onder het jaarlijks onderhoud vallen.

*Conditie:* Technische toestand of staat waarin een bouw- of installatiedeel verkeert.

*Vervanging:* Als de conditie van een bouw- of installatiedeel in slechte staat is (de veroudering is onomkeerbaar geworden), moet dit vervangen te worden. Dit vindt meestal plaats aan het einde van de technische levensduur.

*Preventief onderhoud:* Met preventief onderhoud wordt beoogd dat een bouw- of installatiedeel in een goede conditie blijft waardoor correctief onderhoud zo veel mogelijk voorkomen wordt. Voorbeelden van preventief onderhoud zijn schoonmaken, leiding doorspoelen, smeren, etc.

*Correctief onderhoud:* Bij correctief onderhoud worden bouw- of installatiedelen vervangen zodat de conditie van het geheel weer goed wordt. Als het correctief onderhoud op tijd wordt uitgevoerd, wordt vervolgschade zo veel mogelijk voorkomen. Correctief onderhoud kun je niet plannen, maar voer je uit op het moment dat een bouw- of installatiedeel defect is, bijvoorbeeld een gebroken ruit of een kapotte pomp in de cv-ketel.

*Functioneel onderhoud:* Bij functioneel onderhoud wordt er niet alleen gekeken of een component of installatiedeel naar behoren werkt maar ook of dit component of installatiedeel ook functioneert als beoogd. Deze functionaliteit kan afwijken van het oorspronkelijk ontwerp doordat zich in de loop van de tijd wijzigingen hebben voorgedaan in bijvoorbeeld het gebruik van een ruimte of het gebouw.

*Theoretische levensduur:* Met de theoretische levensduur wordt de theoretische periode bedoeld waarin een bouw- of installatiedeel naar behoren kan functioneren. Dit bouw- of installatiedeel dient volgens de onderhoudsinstructie goed onderhouden te worden.

### **Onderhoud**

Het groeps- of stichtingsbestuur (afhankelijk van de juridische status van de eigenaar van het gebouw) is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het terrein, het gebouw, de technische

installaties, het materiaal en de overige voorzieningen. Kortom voor alles wat je binnen je groep gebruikt om het spel van Scouting te spelen. Het bestuur zal er dan ook voor moeten zorgen dat het beleidsmatig (en ook financieel) mogelijk is om structureel onderhoud uit te kunnen voeren. Het bestuur zal dit niet zelf doen maar hiervoor binnen of buiten de groep personen of bedrijven opdracht geven.

Onderhoud is nodig om alles wat je als groep nodig hebt of gebruikt om het Scoutingspel te spelen (terrein, gebouw, boten, materiaal etc.) in een goede conditie en veilig te houden en om te laten (blijven) voldoen aan wet- en regelgeving. Zonder onderhoud zullen de spullen extra snel in verval raken (door veroudering) of verslijten (door gebruik). Dit leidt uiteindelijk tot de situatie dat het veilig of functioneel gebruik van materieel en materiaal niet meer gewaarborgd is. Periodiek, preventief en functioneel onderhoud vertragen het proces van verval en slijtage. Vervanging is (direct) noodzakelijk als je in dit proces op het punt komt dat de conditie niet meer voldoet.

Bij het onderhoud speelt duurzaamheid een belangrijke rol. Voorkom extra belasting van het milieu door gebruik te maken van milieuvriendelijke onderhoudsmiddelen. Daarnaast is het redelijk eenvoudig om tijdens het uitvoeren van het onderhoud gebouwen en installaties te optimaliseren waardoor bijvoorbeeld de energie-efficiëntie verbeterd wordt. Het resultaat hiervan is een beter binnenklimaat met lagere exploitatiekosten. Ook bij het vervangen van bouw- en installatiedelen is het erg eenvoudig om een verduurzamingslag te maken, mits je er op tijd over nadent.

### **Onderhouds- en vervangingsplan**

Het is erg belangrijk dat je het onderhoud van je gebouw goed plant. Het belang van het planmatig uitvoeren van onderhoud is zo groot dat je dit niet aan het toeval moet overlaten. Als je onderhoud aan het toeval overlaat is de kans groot dat er (onherstelbare) schade ontstaat waardoor de kosten een veelvoud ten opzichte van de reguliere onderhoudskosten gaan bedragen.

Voordat je een onderhoudsplan kunt maken, moet je eerst je gebouw, de technische installatie en je terreininrichting in kaart brengen. De basisgegevens heb je al samengebracht in het *Accommodatieboek*. Hier kun je ook het onderhoudsplan en de rapportages in opbergen. Een hulpmiddel bij deze inventarisatie is de tabel in de bijlage. In dit overzicht geef je voor ieder bouw- of installatiedeel aan waar deze zich bevindt, wanneer deze gebouwd is, hoe lang het mee zou moeten gaan en wanneer het dus theoretisch vervangen zou moeten worden. Deze tabel kun je zo uitgebreid maken als nodig is voor je gebouw. Op de ledensite van [www.scouting.nl](http://www.scouting.nl) bij *Accommodaties & materiaal - Beheer en onderhoud van Scoutinggebouwen* is ook een wordversie van deze tabel te vinden.

Vervolgens gebruik je deze informatie voor het maken van het meerjaren onderhouds- en vervangingsplan. Dit is een overzicht over een groot aantal jaren (minimaal tien) waarin alle onderhoudsactiviteiten genoemd worden. In dit overzicht geef je aan:

- Welk onderdeel het betreft;
- Wat er gedaan moet worden;
- In welke frequentie of in welk jaar iets gedaan moet worden;
- Hoe er gerapporteerd moet worden (de rapportage moet aantoonbaar zijn, dus niet mondeling);
- Wat de te verwachten kosten zijn;
- Wie verantwoordelijk is;
- Wie het moet uitvoeren;
- Wat de uitgangspunten zijn (bijvoorbeeld de minimale temperatuur van het warmtapwater).

Naast de basisinformatie uit de inventarisatie heb je hiervoor ook informatie nodig over de onderhoudsfrequentie en –termijn en de theoretische levensduur van de verschillende onderdelen. In bijlage 2 is een overzicht gegeven van de onderhoudsfrequentie en theoretische levensduur van de belangrijkste gebouwonderdelen.

Op de website van Scouting Nederland is een voorbeeld van een meerjaren onderhouds- en vervangingsplan in Excel te vinden. Kijk hiervoor op de ledensite van [www.scouting.nl](http://www.scouting.nl) bij *Accommodaties & materiaal - Beheer en onderhoud van Scoutinggebouwen*.

Het onderhouds- en vervangingsplan is een momentopname. Dit plan dient jaarlijks te worden geactualiseerd zodat je elke jaar een goed overzicht hebt van de onderhouds- en vervangingsactiviteiten die je in de aankomende periode moet doen.

Het plan geeft ook de onderbouwing voor de posten die je in de jaarlijkse exploitatiebegroting voor het uitvoeren van onderhoud opneemt. Om de hoogte van de reservering voor vervanging te bepalen kun je het gemiddelde per jaar van de totale vervanging over tien jaar berekenen.

Er zijn verschillende manieren om de hoogte van de investering bij vervanging te bepalen. In het voorbeeld is het mogelijk om per onderdeel een bedrag of een berekening in te voeren. Waarom kun je kiezen? Je kunt kiezen omdat je de benodigde informatie uit verschillende bronnen kunt halen, zoals;

- uit de directiebegroting;
- uit de open begroting van de aannemer c.q. installateur;
- op basis van een inspectie door een deskundige;
- door eigen inschatting en dan een bedrag per m<sup>2</sup> of per stuk.

Het is daarnaast verstandig om in het plan een bedrag per discipline per jaar op te nemen voor het uitvoeren van kleine reparaties.

### **Meer informatie**

*Blokhutwijzer*, richtlijnen voor Scoutinggebouwen

[www.scouting.nl](http://www.scouting.nl)

*Accommodatieboek*, hulpmiddel bij het beheer van je vastgoed

[www.scouting.nl](http://www.scouting.nl)

ISSO Publicatie 100, Duurzaam beheer en onderhoud gebouwen

[www.issso.nl](http://www.issso.nl)

NEN 2767-1, Conditiemeting bouw- en installatiedelen – Deel 1: Methodiek

[www.nen.nl](http://www.nen.nl)

NEN 2767-2, Conditiemeting bouw- en installatiedelen – Deel 2: Gebrekenlijst

[www.nen.nl](http://www.nen.nl)

Ondanks dat Scouting Nederland probeert de infobladen zo up-to-date mogelijk te houden, kan het voorkomen dat er inmiddels nieuwe regelgeving is afgekondigd. De tekst van de geldende wet- en regelgeving is bepalend. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

## Bijlage 2 Overzicht onderhoudsfrequentie en theoretische levensduur

Bouw- of installatiedeel	Jaarlijks	Periodiek	Vervanging
Dakafwerking, bitumen (plat dak)	Ja <sup>2</sup>	10 jaar	20 jaar
Dakafwerking, pannen	Ja <sup>2</sup>	10 jaar	25 jaar
Vloerafwerking	Ja <sup>2</sup>		15 jaar
Verfwerk buiten	Ja <sup>2,4</sup>	6 jaar	
Verfwerk binnen	Ja <sup>2,4</sup>	6 jaar	
Glas / kozijnen	Ja <sup>2,4</sup>		> 25 jaar
Aarding	Ja <sup>1,3</sup>		> 25 jaar
Bekabeling	Ja <sup>1,3,4</sup>		> 25 jaar
Verdeelinrichting	Ja <sup>3</sup>		25 jaar
Verlichting	Ja <sup>2,3,4</sup>		20 jaar
Noodverlichting	Ja <sup>1,2,3,4</sup>		15 jaar
Accu's	Ja <sup>1,2,3</sup>		4 jaar
Vluchtwegaanduiding	Ja <sup>1,2,3,4</sup>		15 jaar
Accu's	Ja <sup>1,2,3</sup>		4 jaar
Brandmeldinstallatie	Ja <sup>1,2,3,4</sup>		15 jaar
Accu's	Ja <sup>1,2,3</sup>		4 jaar
Anti-inbraakinstallatie	Ja <sup>2,3,4</sup>		15 jaar
Stookinstallatie < 130 kW	Ja <sup>1,2,3,4</sup>		15-20 jaar
Verwarmingsinstallatie	Ja <sup>2,3,4</sup>		20 jaar
Gasinstallatie	Ja <sup>1,2,3,4</sup>		20 jaar
Ventilatie	Ja <sup>1,2,3,4</sup>		25 jaar
Sanitair	Ja <sup>2,3,4</sup>		> 25 jaar

x<sup>1</sup> Wettelijk verplicht

x<sup>2</sup> Schoon maken

x<sup>3</sup> Visuele inspectie

x<sup>4</sup> Herstellen kleine beschadigingen



